क्रम-संख्या–175(क–1)

रजिस्ट्रेशन नम्बर–एस०एस०पी० / एल०
डब्लू० / एन०पी०–91 / 2014–16
लाइसेन्स टू पोस्ट ऐट कन्सेशनल रेट

सरकारी गजट, उत्तर प्रदेश

उत्तर प्रदेशीय सरकार द्वारा प्रकाशित

असाधारण

विधायी परिशिष्ट

भाग–4, खण्ड (क)

(सामान्य परिनियम नियम)

लखनऊ, मंगलवार, 4 नवम्बर, 2025

कार्तिक 13, 1947 शक सम्वत्

उत्तर प्रदेश शासन

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3

संख्या आई / 1130634 / 2025–8–3099-406-2023 पार्ट–1

लखनऊ, 4 नवम्बर, 2025

अधिसूचना

सा0प0नि0–63

उत्तर प्रदेश साधारण खण्ड अधिनियम, 1904 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 1 सन् 1904) की धारा 21 के साथ पठित उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) की धारा 15 की उपधारा (2) के साथ पठित धारा 55 की उपधारा (2) के खण्ड (ग) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करके राज्यपाल, उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (समाघात शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2024 में संशोधन किये जाने की दृष्टि से निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं, अर्थातः–

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (समाघात शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) (प्रथम संशोधन) नियमावली, 2025

संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ और लागू

1–(1) यह नियमावली उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (समाघात शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) (प्रथम संशोधन) नियमावली, 2025 कही जायेगी।

(2) यह सरकारी गजट में प्रकाशित किये जाने के दिनांक से प्रवृत्त होगी।

(3) यह उत्तर प्रदेश राज्य में समस्त विकास क्षेत्रों पर लागू होगी।

नियम 2 का संशोधन

2– उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (समाघात शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण और संग्रहण) नियमावली, 2024 (जिसे आगे "उक्त नियमावली" कहा गया है) में, नीचे स्तम्भ–एक में दिये गये विद्यमान नियम 2 के स्थान पर स्तम्भ–दो में दिया गया नियम रख दिया जायेगा, अर्थातः–

स्तम्भ–एक **विद्यमान नियम**	स्तम्भ–दो **एतद्द्वारा प्रतिस्थापित नियम**
2 (1) (क) 'अधिनियम' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) से है;	2 (1) (क) 'अधिनियम' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) से है;
(ख) "आवेदक" का तात्पर्य अधिनियम की धारा 14 में निर्दिष्ट अनुज्ञा प्राप्त करने के लिये अधिनियम की धारा 15 के अधीन आवेदन करने वाले किसी व्यक्ति या निकाय से है;	(ख) ''आवेदक'' का तात्पर्य अधिनियम की धारा 14 में निर्दिष्ट अनुज्ञा प्राप्त करने के लिये अधिनियम की धारा 15 के अधीन आवेदन करने वाले किसी व्यक्ति या निकाय से है;
(ग) ''अनुमोदन'' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा दिये गये अनुमोदन से है;	(ग) ''अनुमोदन'' का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा दिये गये अनुमोदन से है;
(घ) ''प्राधिकरण'' का तात्पर्य अधिनियम की धारा 4 के अधीन गठित विकास प्राधिकरण से है;	(घ) ''प्राधिकरण'' का तात्पर्य अधिनियम की धारा 4 के अधीन गठित विकास प्राधिकरण से है;
(ङ) ''भवन'' में कोई संरचना, निर्माण अथवा संरचना या निर्माण का भाग सम्मिलित है, जो आवासीय, औद्योगिक, वाणिज्यिक या अन्य प्रयोजनों के लिये उपयोग किये जाने हेतु आशयित है भले ही वह वास्तविक उपयोग में हो या न हो;	(ङ) ''भवन'' का तात्पर्य किसी भी सामग्री से सन्निर्मित संरचना, जो किसी भी प्रयोजन के लिए, चाहे वह मानव निवास के लिए उपयोग की जाती है या नहीं, से है और इसमें निम्नलिखित सम्मिलित हैं: (एक) नीव, प्लिंथ, दीवारें, फर्श (फ्लोर), छत, चिमनी, प्लंबिंग और बिल्डिंग सेवाएं, स्थायी प्लेटफॉर्म आदि; (दो) बरामदे, बालकनी, कॉर्निस, प्रोजेक्शन्स आदि; (तीन) भवन के भाग या उनसे जुड़ी हुई कोई संरचना; (चार) किसी भी भूमि या स्थान, संकेतक और बाहरी प्रदर्शन संरचनाओं को घेरने (इन्क्लोज्ड करने) वाली या घेरने हेतु आशयित कोई दीवार आदि; (पाँच) द्रव रूप में रसायनों या रसायनों के भंडारण के लिए निर्मित या निश्चित किए गए टैंक एवं जल के भंडारण के लिए तथा जल, उत्प्रवाह, तरणताल (स्विमिंग पूल), जलाशय आदि; (छह) अस्थायी उद्देश्यों (तीन माह से कम के लिए) तथा औपचारिक अवसरों के लिए अस्थायी रूप से स्थापित तंबू (टेंट), शामियाना एवं तिरपाल आश्रय को छोड़कर, 'उपयोग समूह या अधिभोग' के अधीन परिभाषित या 'डिजाइन, ऊंचाई या अन्य विशेषताओं' के आधार पर सभी प्रकार के भवनों को 'भवन' माना जाएगा;

स्तम्भ–एक **विद्यमान नियम**	स्तम्भ–दो **एतद्द्वारा प्रतिस्थापित नियम**
(च) ''निर्मित क्षेत्रफल'' का तात्पर्य किसी विकास क्षेत्र के भीतर प्राधिकरण द्वारा महायोजना में निर्मित क्षेत्र के रूप में चिन्हित या इस प्रकार वर्णित किसी क्षेत्र से हैं;	(च) (एक) महायोजना के सन्दर्भ में ''निर्मित क्षेत्र (महायोजना)'' का तात्पर्य विकास क्षेत्र के भीतर स्थित ऐसे सघन आबादी वाले क्षेत्र से है, जिसमें से अधिकांश क्षेत्र को वाणिज्यिक, औद्योगिक, आवासीय या अन्य क्षेत्रों के रूप में विकसित किया गया हो। यहाँ सड़क, जलापूर्ति, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति आदि जैसी सभी आवश्यक सुविधाएँ उपलब्ध होती हैं और प्राधिकरण द्वारा अपनी महायोजना के अधीन निर्मित क्षेत्र के रूप में चिन्हांकित हैं; (दो) भवन सन्निर्माण के सन्दर्भ में ''निर्मित क्षेत्र (भवन)'' का तात्पर्य किसी अचल संपत्ति या भवन के सभी तलों पर कुल आच्छादित क्षेत्र से है;
(छ) ''आच्छादित'' क्षेत्रफल का तात्पर्य किसी भवन के समस्त तलों पर निर्मित क्षेत्रफल से है;	(छ) ''विकास'' का तात्पर्य इसके व्याकरणिक रूपभेदों और संकेतों सहित किसी भूमि में या उसके ऊपर या उसके नीचे निर्माण, अभियांत्रिकी खनन या अन्य संक्रिया करना या किसी भवन या भूमि में कोई तात्विक परिवर्तन करने से है और इसमें पुनः विकास भी सम्मिलित है;
(ज)''विकास'' का तात्पर्य इसके व्याकरणिक रूपभेदों और संकेतों सहित किसी भूमि में या उसके ऊपर या उसके नीचे निर्माण, अभियांत्रिकी, खनन या अन्य संक्रिया करना या किसी भवन या भूमि में कोई तात्विक परिवर्तन करने से है और इसमें पुनः विकास भी सम्मिलित है;	(ज) ''विकास क्षेत्र'' का तात्पर्य अधिनियम की धारा 3 के अधीन घोषित किसी विकास क्षेत्र से है;
(झ) ''विकास क्षेत्र'' का तात्पर्य अधिनियम की धारा 3 के अधीन घोषित किसी विकास क्षेत्र से है;	(झ) ''सरकार'' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश सरकार से है;
(ञ) ''सरकार'' का तात्पर्य उत्तर प्रदेश सरकार से है;	(ञ) ''भूमि उपयोग अधिक्रम'' का तात्पर्य परिक्षेत्रीयकरण विनियमावली में आधारित निम्नतर से उच्चतर तथा उच्चतर से निम्नतर विभिन्न भूमि उपयोग के क्रम से है;
(ट) ''भूमि उपयोग अधिक्रम'' का तात्पर्य परिक्षेत्रीयकरण विनियमावली में आधारित निम्नतर से उच्चतर तथा उच्चतर से निम्नतर विभिन्न भूमि उपयोग के क्रम से है;	(ट) ''समाघात शुल्क'' का तात्पर्य परिक्षेत्रीयकरण विनियमावली के अनुसार निम्नतर भूमि उपयोग में उच्चतर उपयोग या क्रियाकलाप के लिये अनुज्ञा प्राप्त करने के लिये अधिनियम की धारा 15 की उपधारा (2) के अधीन किसी व्यक्ति या निकाय से उद्गृहीत किये जाने वाले शुल्क से है;

स्तम्भ–एक विद्यमान नियम	स्तम्भ–दो एतद्द्वारा प्रतिस्थापित नियम
(ठ) ''समाघात शुल्क'' का तात्पर्य परिक्षेत्रीयकरण विनियमावली के अनुसार निम्नतर भूमि उपयोग में उच्चतर उपयोग या क्रियाकलाप के लिये अनुज्ञा प्राप्त करने के लिये अधिनियम की धारा 15 की उपधारा (2) के अधीन किसी व्यक्ति या निकाय से उद्गृहीत किये जाने वाले शुल्क से है;	(ठ) ''अभिन्यास रेखांकन/उप विभाजन रेखांकन'' का तात्पर्य किसी भूमि या उसके किसी भाग के विक्रय या अन्यथा हेतु एक से अधिक भूखंडों में उपविभाजित करने से है, जिसमें सड़कों का विन्यास, भूखण्डों की माप सेट–बैक लाइन के साथ एवं विकास की विधि (जैसे रो–हाउसिंग, सेमी-डीटैच्ड ग्रुप हाउसिंग) दर्शायी गई हो तथा सभी भूखंडों के आकार, उपयोग, क्षेत्रफल का विवरण दिया गया हो;
(ड) ''अभिन्यास रेखांकन'' का तात्पर्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित उपविभाजन रेखांकन से है जिसमें विक्रय या अन्यथा प्रयोजन के लिये किसी भूमि या उसके किसी भाग का विभाजन एक से अधिक भू–खण्ड या भूमि के खण्ड में प्रदर्शित किया गया हो;	(ड) ''भूमि उपयोग'' का तात्पर्य भूमि के ऐसे उपयोग से है जिसके लिये महायोजना, परिक्षेत्रीय विकास योजना या अनुमोदित अभिन्यास रेखांकन के उपबंधों के अनुसार भूमि या भवन का उपयोग किया जाता है या उपयोग किये जाने के लिये आशयित है;
(ढ) ''भूमि उपयोग'' का तात्पर्य भूमि के ऐसे उपयोग से है जिसके लिये महायोजना या परिक्षेत्रीय विकास योजना या अभिन्यास रेखांकन के उपबंधों के अनुसार भूमि या भवन का उपयोग किया जाता है या उपयोग किये जाने के लिये आशयित है;	(ढ) ''महायोजना'' का तात्पर्य अधिनियम के उपबंधों के अनुसार तैयार की गयी प्राधिकरण की अधिकारिता के भीतर भूमि के विकास के लिये किसी योजना से है;
(ण) ''महायोजना'' का तात्पर्य अधिनियम के उपबंधों के अनुसार तैयार की गयी प्राधिकरण की अधिकारिता के भीतर भूमि के विकास के लिये किसी योजना से है;	(ण) ''अनिर्मित क्षेत्र'' का तात्पर्य ऊपर परिभाषित निर्मित क्षेत्र (महायोजना) के अतिरिक्त अन्य क्षेत्र से है;
(त) ''स्वामी'' में कोई ऐसा व्यक्ति सम्मिलित है जिसका नाम संबंधित प्राधिकरण के अभिलेखों में भूमि या भवन या इसके भाग के स्वामी के रूप में अभिलिखित है;	(त) ''स्वामी'' का तात्पर्य ऐसे व्यक्ति से है, जिसका किसी भूमि या भवन पर विधिक अधिकार हो या जो किराया प्राप्त करता हो या परिसर किराए पर होने की दशा में किराया प्राप्त करने का हकदार है एवं इसमें निम्नलिखित भी सम्मिलित होंगेः (एक) कोई अभिकर्ता या व्यक्ति, जो स्वामी की ओर से किराया प्राप्त करता हो; (दो) कोई अभिकर्ता या व्यक्ति जो किराया प्राप्त करता हो या जिसे धार्मिक या धर्मार्थ प्रयोजन के लिए किसी भूमि या भवन का प्रबंधन सुपुर्द किया गया हो; (तीन) किसी सक्षम प्राधिकार युक्त न्यायालय द्वारा नियुक्त कोई रिसीवर या प्रबंधक, जिसे परिसर में स्वामी के अधिकारों का प्रयोग करने का प्रभार/प्राधिकार दिया गया है;
(थ) ''धारा'' का तात्पर्य अधिनियम की किसी धारा से है;	(थ) ''अनुज्ञात'' का तात्पर्य ऐसे उपयोग या क्रियाकलाप से है जिसकी अनुमति किसी विशिष्ट भूमि उपयोग में परिक्षेत्रीयकरण विनियमावली के अनुसार बिना किसी शर्त के दी जाय;

स्तम्भ–एक **विद्यमान नियम**	स्तम्भ–दो **एतद्द्वारा प्रतिस्थापित नियम**
(द) ''सशर्त अनुमन्य उपयोग'' का तात्पर्य ऐसे उपयोग अथवा क्रियाकलाप से है जिसकी अनुमति किसी विशिष्ट भूमि उपयोग में परिक्षेत्रीयकरण विनियमावली में दिये गये निबंधनों और शर्तों के अनुपालन के अध्यधीन दी जाय;	(द) ''सशर्त अनुज्ञात'' का तात्पर्य ऐसे उपयोग अथवा क्रियाकलाप से है जिसकी अनुमति किसी विशिष्ट भूमि उपयोग में परिक्षेत्रीयकरण विनियमावली में दिये गये निबंधनों और शर्तों के अनुपालन के अध्यधीन दी जाय;
(ध) ''सामान्यतः अनुमन्य उपयोग'' का तात्पर्य ऐसे भूमि उपयोग या क्रियाकलाप से है जिसकी अनुमति किसी विशिष्ट भूमि उपयोग में परिक्षेत्रीयकरण विनियमावली के अनुसार बिना किसी शर्त के दी जाए;	(ध) ''धारा'' का तात्पर्य अधिनियम की किसी धारा है;
(न) ''विशेष अनुमति के साथ अनुमन्य उपयोग'' का तात्पर्य ऐसे उपयोग या क्रियाकलाप से है जिसकी अनुमति विशिष्ट उपयोग में प्राधिकरण के बोर्ड के अनुमोदन से दी जाए;	(न) ''परिक्षेत्रीय विकास योजना'' का तात्पर्य ऐसी योजना से है, जो अधिनियम की धारा 9 के अधीन ऐसे परिक्षेत्रों के विकास हेतु निरूपित की गई हो, जो प्राधिकरण की अधिकारिता के अधीन विकास क्षेत्र के भाग हों;
(प) ''परिक्षेत्रीयकरण विनियमावली'' का तात्पर्य किसी महायोजना या क्षेत्रीय विकास योजना में विभिन्न भूमि उपयोग में अनुमन्य उपयोग या क्रियाकलापों को विहित करते भूमि उपयोग को परिक्षेत्रीयकरण और विनियम बनाने से है;	(प) ''परिक्षेत्र'' का तात्पर्य उन खण्डों में से किसी एक से है जिसमें इस अधिनियम के अधीन विकास के प्रयोजनों के लिये विकास क्षेत्र का विभाजन किया जा सकेगा;
(फ) ''परिक्षेत्रीय विकास योजना'' का तात्पर्य अधिनियम के उपबंधों के अनुसार तैयार की गयी किसी परिक्षेत्र की योजना से है;	(फ) ''परिक्षेत्रीयकरण विनियमावली'' का तात्पर्य किसी महायोजना, क्षेत्रीय विकास योजना या अनुमोदित ले–आउट योजना में विभिन्न भूमि उपयोग में अनुमन्य उपयोग या क्रियाकलापों को विहित करते हुये भूमि उपयोग का परिक्षेत्रीयकरण और विनियम बनाने से है।
(ब) ''परिक्षेत्र'' का तात्पर्य उन खण्डों में से किसी एक से है जिसमें इस अधिनियम के अधीन विकास के प्रयोजनों के लिये विकास क्षेत्र का विभाजन किया जा सकेगा।	
2–(2) इस नियमावली में अपरिभाषित परन्तु अधिनियम में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो उनके लिये अधिनियम में क्रमशः समनुदेशित हैं।	(2) इस नियमावली में अपरिभाषित परन्तु अधिनियम में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो उनके लिये अधिनियम में क्रमशः समनुदेशित हैं।

नियम 3 का संशोधन

3–उक्त नियमावली में नियम 3 के उपनियम–(1) में–

(क) नीचे स्तम्भ–एक में दिये गये खण्ड–(क) के स्थान पर स्तम्भ–दो में दिया गया खण्ड रख दिया जायेगा, अर्थात्:–

स्तम्भ–एक **विद्यमान खण्ड**	स्तम्भ–दो **एतद्द्वारा प्रतिस्थापित खण्ड**
(क) ऐसे उपयोग या क्रियाकलाप के लिये जो प्राधिकरण के ''सामान्यतः'' या ''सशर्त'' या ''विशेष अनुमति'' से निर्मित क्षेत्र में अनुमन्य है;	(क) ऐसे उपयोग या क्रियाकलाप के लिये जो निर्मित क्षेत्र में ''सामान्यतः'' या ''सशर्त'' अनुमन्य हैं;

(ख) नीचे स्तम्भ–एक में दिये गये खण्ड (च) के स्थान पर स्तम्भ–दो में दिया गया खण्ड रख दिया जायेगा, अर्थात्:–

स्तम्भ–एक **विद्यमान खण्ड**	स्तम्भ–दो **एतद्द्वारा प्रतिस्थापित खण्ड**
(च) क्षेत्र या भूमि खण्ड जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत किसी विन्यास मानचित्र का भाग नही बनाते हैं;	(च) निकाल दिया गया।

नियम 4 का संशोधन

4–उक्त नियमावली में, नीचे स्तम्भ–एक में दिये गये नियम 4 के स्थान पर स्तम्भ– दो में दिया गया नियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:–

स्तम्भ–एक **विद्यमान नियम**	स्तम्भ–दो **एतद्द्वारा प्रतिस्थापित नियम**
4–(1) जहां नियम 3 के अधीन कोई आवेदन प्रस्तुत किया गया है, वहां जिला मजिस्ट्रेट द्वारा जारी, भूमि के विद्यमान उपयोग के वर्तमान सर्किल दर के आधार पर भूमि खण्ड के कुल क्षेत्रफल पर समाघात शुल्क का निर्धारण और संग्रह किया जायेगा। (2) विभिन्न उपयोगों और क्रियाकलापों के लिये समाघात शुल्क का निर्धारण नीचे सारणी में दिये गये विविध भूमि उपयोगों के लिये विहित 'समाघात शुल्क सह–कुशल' आधार पर किया जायेगा:– भूमि उपयोग परिक्षेत्र (निम्नतर से उच्चतर)	4–(1) जहां नियम 3 के अधीन कोई आवेदन प्रस्तुत किया गया है, वहां जिला मजिस्ट्रेट द्वारा जारी, भूमि के विद्यमान उपयोग के वर्तमान सर्किल दर के आधार पर भूमि खण्ड के कुल क्षेत्रफल पर समाघात शुल्क का निर्धारण और संग्रह किया जायेगा। जहां ऐसी दर उपलब्ध नहीं है, वहां प्राधिकरण द्वारा अवधारित वर्तमान आवासीय दर लागू होगी। (2) विभिन्न उपयोगों और क्रियाकलापों के लिये समाघात शुल्क का निर्धारण नीचे सारणी में दिये गये विविध भूमि उपयोगों के लिये विहित 'समाघात शुल्क सह–कुशल' आधार पर किया जायेगा:–

क्रम सं0	उपयोग/क्रिया कलाप (निम्न से उच्च)	कृषि, हरित पट्टी/सीमा, पार्क और खेल का मैदान	सार्वजनिक और अर्द्धसार्वजनिक सुविधाएं	यातायात और परिवहन	औद्योगिक	आवासीय और गांव की आबादी	कार्यालय	वाणिज्यिक
		1	2	3	4	5	6	7
1	कृषि, हरित पट्टी/सीमा, पार्क और खेल का मैदान	लागू नही	भुगतान देय नही	भुगतान देय नही	भुगतान देय नही	भुगतान देय नही	भुगतान देय नही	भुगतान देय नही
2	सार्वजनिक और अर्द्धसार्वजनिक सुविधाएं	0.25	लागू नही	भुगतान देय नही	भुगतान देय नही	0.25	भुगतान देय नही	भुगतान देय नही
3	यातायात एवं परिवहन	0.30	0.10	लागू नही	भुगतान देय नही	0.30	भुगतान देय नही	भुगतान देय नही
4	औद्योगिक	0.40	0.25	0.25	लागू नही	0.40	भुगतान देय नही	भुगतान देय नही
5	आवासीय	0.60	0.40	0.40	0.25	लागू नही	भुगतान देय नही	भुगतान देय नही
6	कार्यालय	1.00	0.75	0.75	0.75	0.60	लागू नही	भुगतान देय नही
7	वाणिज्यिक	1.60	1.25	1.25	1.00	1.00	0.60	लागू नही

क्रम सं0	उपयोग/क्रिया कलाप	बीयू	ए/जीबी/आरसी/एएफ	पीएसपी	टीटी	एसआई/एल आई	आर/जीए	ओ यू	एमयू/सी1/सी2
	(निम्न से उच्च)		1	2	3	4	5	6	7
1	कृषि, हरित पट्टी/सीमा, पार्क और खेल का मैदान	एनपी	एनए	एनपी	एनपी	एनपी	एनपी	एनपी	एनपी
2	सार्वजनिक और अर्द्धसार्वजनिक सुविधाएं	एनपी	0.25(1)	एनए	एनपी	एनपी	0.25(1)	एनपी	एनपी
3	यातायात एवं परिवहन	एनपी	0.3	0.1	एनए	एनपी	0.3	एनपी	एनपी
4	औद्योगिक	एनपी	0.4(2)	0.25(2)	0.25(2)	एनए	0.4	एनपी	एनपी
5	आवासीय (ग्रामीण सहित)	एनपी	0.6	0.4	0.4	0.25(3)	एनए	एनपी	एनपी
6	कार्यालय	एनपी	1.0	0.75	0.75	0.75	0.6	एनपी	एनपी
7	वाणिज्यिक	एनपी	1.6	1.25	1.25	1.0	1.0	0.6	एनए

जहाँ

क्र0	संक्षिप्त	भूमि उपयोग परिक्षेत्र
1	बीयू	निर्मित
2	आर	आवासीय
3	एमयू	मिश्रित उपयोग
4	सी1	वाणिज्यिक (रीटेल/सीबीडी/सबसीबीडी/बाजार स्ट्रीट)
5	सी2	वाणिज्यिक (होल सेल/गोडाउन/स्टोरेज)
6	एसआई	औद्योगिक (लघु उद्योग)
7	एलआई	औद्योगिक (वृहद उद्योग)
8	ओयू	कार्यालय उपयोग
9	पीएसपी	सार्वजनिक और अर्द्धसार्वजनिक सुविधाए
10	टीटी	यातायात और परिवहन
11	एफ	फोरेस्ट
12	आरसी	मनोरंजनात्मक, (पार्क, रीजनल पार्क और खेल का मैदान)
13	जीबी	हरित पटटी/सीमा
14	जीए	ग्रामीण आबादी
15	ए	कृषि
16	एचएफ	हाईवे फैसिलिटीज

समाघात शुल्क से छूट	
गैर–वाणिज्यिक तथा पूर्त (चैरिटेबल) क्रियाकलाप/उपयोग (आयकर अधिनियम के अधीन पात्र)	(1)
सेवा एवं कुटीर उद्योग	(2)
सम्बन्धित उपयोग के प्रयोजनार्थ समूह आवास	(3)

संकेत	
समाघात शुल्क लागू नहीं	एनए
समाघात शुल्क देय नहीं	एनपी

स्तम्भ–एक **विद्यमान नियम**	स्तम्भ–दो **एतद्द्वारा प्रतिस्थापित नियम**
(3) समाघात शुल्क की गणना निम्नलिखित सूत्र के अनुसार की जायेगीः– (क) ऐसे उपयोगों और क्रियाकलापों के लिये जो 'सामान्यतया' या 'सशर्त' अनुमन्य हैः भूखण्ड क्षेत्रफल X सर्किल दर X समाघात शुल्क सह–कुशल X 0.25 (ख) ऐसे उपयोगों और क्रियाकलापों के लिये जो प्राधिकरण के बोर्ड के अनुमोदन से विशेष अनुमति से अनुमन्य हैः भूखण्ड क्षेत्रफल X सर्किल दर X समाघात शुल्क सह–कुशल X 0.50	(3) ऐसे उपयोगों और क्रियाकलापों के लिये जो 'सामान्यतया' या 'सशर्त' अनुमन्य हैं के लिए समाघात शुल्क की गणना निम्नलिखित सूत्र के अनुसार की जायेगीः– भूखण्ड क्षेत्रफल X सर्किल दर X समाघात शुल्क सह–कुशल X 0.25

नियम 5 का संशोधन

5–उक्त नियमावली में नियम–5 में–

(क) नीचे स्तम्भ एक में दिये गये उपनियम (1) के स्थान पर स्तम्भ–दो में दिया गया उपनियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:–

स्तम्भ–एक **विद्यमान उपनियम**	स्तम्भ–दो **एतद्द्वारा प्रतिस्थापित उपनियम**
(1) सभी प्रकार के उपयोगों और क्रियाकलापों के लिये चाहे ''सामान्यतया'' या ''सशर्त'' या ''विशेष अनुमति से'' अनुमन्य है, प्राधिकरण आम जनता से आपत्तियां और सुझाव आमंत्रित करते हुए विकास क्षेत्र में प्रसार वाले कम से कम दो समाचार पत्रों में एक नोटिस प्रकाशित करायेगा। आपत्तियां और सुझाव प्रस्तुत करने के लिये न्यूनतम अवधि नोटिस के प्रकाशन के दिनांक से 30 दिनों की होगी।	(1) सभी प्रकार के उपयोगों और क्रियाकलापों के लिये चाहे ''सामान्यतया'' या ''सशर्त'' अनुमन्य है, प्राधिकरण आम जनता से आपत्तियां और सुझाव आमंत्रित करते हुए विकास क्षेत्र में प्रसार वाले कम से कम दो समाचार पत्रों में एक नोटिस प्रकाशित करायेगा। आपत्तियां और सुझाव प्रस्तुत करने के लिये न्यूनतम अवधि नोटिस के प्रकाशन के दिनांक से 15 दिनों की होगी।

(ख) नीचे स्तम्भ एक में दिये गये उपनियम (3) के स्थान पर स्तम्भ–दो में दिया गया उपनियम रख दिया जायेगा, अर्थातः–

स्तम्भ–एक **विद्यमान उपनियम**	स्तम्भ–दो **एतद्द्वारा प्रतिस्थापित उपनियम**
(3) ''सामान्यतया'' या ''सशर्त'' अनुमन्य उपयोग के संबंध में अनुमोदन के मामले में उपाध्यक्ष और 'विशेष अनुमति के साथ अनुमन्य' उपयोग के संबंध में अनुमोदन के मामले में प्राधिकरण, जैसा भी मामला हो, समाघात शुल्क की धनराशि की गणना करेगा और इसका संदाय करने के लिये आवेदक को 15 दिनों के भीतर डिमान्ड नोटिस जारी की जायेगी।	(3) ''अनुज्ञात'' या ''सशर्त अनुज्ञात'' अनुमन्य उपयोग के संबंध में अनुमोदन के मामले में उपाध्यक्ष समाघात शुल्क की धनराशि की गणना करेगा और इसका संदाय करने के लिये आवेदक को 15 दिनों के भीतर माँग नोटिस जारी की जायेगी।

नियम 6 का संशोधन

6–उक्त नियमावली में नीचे स्तम्भ–एक में दिये गये नियम 6 के उपनियम (1) के स्थान पर स्तम्भ–दो में दिया गया उपनियम रख दिया जायेगा, अर्थात्:–

स्तम्भ–एक	स्तम्भ–दो
विद्यमान उपनियम	**एतद्द्वारा प्रतिस्थापित उपनियम**
(1) अधिनियम और इस नियमावली के उपबन्धों के अध्यधीन अनुमोदन की स्वीकृति से पूर्व यथास्थिति उपाध्यक्ष या प्राधिकरण द्वारा जारी डिमाण्ड नोटिस के अनुसार आवेदक समाघात शुल्क की पूरी धनराशि का संदाय करेगा।	(1) अधिनियम और इस नियमावली के उपबन्धों के अध्यधीन, अनुमोदन की स्वीकृति से पूर्व उपाध्यक्ष द्वारा जारी माँग नोटिस के अनुसार, आवेदक समाघात शुल्क की पूरी धनराशि का संदाय करेगा।

आज्ञा से,
पी0 गुरूप्रसाद,
प्रमुख सचिव।

IN pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of the Constitution, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of notification no. I/1130634/2025/8-3099-406-2023 Part-1, dated November 4, 2025.

No. I/1130634/2025-8-3099-406-2023 Part-1

Dated Lucknow, November 4, 2025

IN exercise of the powers under clause (c) of sub-section (2) of Section 55 *read* with sub-section (2) of Section 15 of the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no. 11 of 1973), *read* with Section 21 of the Uttar Pradesh General Clauses Act, 1904 (U.P. Act no. 1 of 1904), the Governor is pleased to make the following rules with a view to amend the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Impact Fee) Rules, 2024:-

THE UTTAR PRADESH URBAN PLANNING AND DEVELOPMENT (ASSESSMENT, LEVY AND COLLECTION OF IMPACT FEE) (FIRST AMENDMENT) RULES, 2024

Short title, commencement and application

1. (1) These rules may be called the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Impact Fee) (First Amendment) Rules, 2025.

(2) They shall come into force with effect from the date of their publication in the official *Gazette*.

(3) They shall be applicable to all the development areas in the State of Uttar Pradesh.

Amendment of Rule 2

2. In the Uttar Pradesh Urban Planning and Development (Assessment, Levy and Collection of Impact Fee) Rules, 2024 (hereinafter referred to as the "said rules" *for* the existing rule 2 set out in Column-1 below, the rule as set out in Column-II shall be *substituted,* namely:-

COLUMN-I *Existing rule*	COLUMN-II *Rule as hereby substituted*
2.(1) (a) "Act" means the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no. 11 of 1973);	2.(1) (a) "Act" means the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no. 11 of 1973);
(b) "Applicant" means any person or body making an application under Section 15 of the Act to obtain permission referred to in Section 14 of the Act;	(b) "Applicant" means any person or body making an application under Section 15 of the Act to obtain permission referred to in Section 14 of the Act;
(c) "Approval" means approved by the Authority;	(c) "Approval" means approved by the Authority;
(d) "Authority" means the development authority constituted under Section 4 of the Act;	(d) "Authority" means the development authority constituted under Section 4 of the Act;
(e) "Building" includes any structure or erection or part of a structure or erection which is intended to be used for residential, industrial, commercial or other purposes, whether in actual use or not;	(e) "Building" means a structure constructed with any materials whatsoever for any purpose, whether used for human habitation or not, and includes: (i) foundation, plinth, walls, floors, roofs, chimneys, plumbing and building services, fixed platforms *etc.,* (ii) verandahs, balconies, cornices, projections etc., (iii) parts of a building or anything affixed thereto; (iv) any wall enclosing or intended to enclose any land or space, sign and outdoor display structures; *etc.,* (v) tanks constructed or fixed for storage of chemicals or chemicals in liquid form and for storage of water, effluent, swimming pool, ponds *etc.,* (vi) all types of buildings as defined under the 'use group or occupancy' or based on 'design, height or other features', except tents, shamianas and tarpaulin shelters erected temporarily for temporary purposes (for less than three months) and ceremonial occasions, shall be considered to be "buildings".
(f) "Built-up area" means the area within a development area as earmarked in the master plan or has been delineated as such by the Authority;	(f) (i) "Built up area (Master Plan)" in the context of Master Plan means such densely populated area situated within the development area, most of which has been developed as commercial, industrial, residential, or other areas. Here, all the necessary facilities like road, water supply, sewerage, electricity supply *etc.* are available and have been demarcated as built-up area by the authority under its master plan. (ii) "Built-up area (Building)" in the context of building construction refers to the total covered area on all floors of an immovable property or building.

COLUMN-I	COLUMN-II
Existing rule	*Rule as hereby substituted*
(g) "Covered Area" means the total built-up area on all the floors of a building;	(g) "Development" with its grammatical variations and connotations, means the carrying out of building, engineering, mining or other operations in, on, over or under land or the making of any material change in any building or land, and includes re-development;
(h) "Development" with its grammatical variations and connotations, the means carrying out of building, engineering. mining or other operations in, on, over or under land or the making of any material change in any building or land, and includes re-development;	(h) "Development Area" means the area declared as development area under Section 3 of the Act;
(i) "Development Area" means the area declared as development area under Section 3 of the Act;	(i) "Government" means the Government of Uttar Pradesh;
(j) "Government" means the Government of Uttar Pradesh;	(j) "Hierarchy of land uses" means order of various land uses from lower to higher and *vice-versa* as determined in the zoning regulations;
(k) "Hierarchy of land uses" means order of various land uses from lower to higher and *vice-versa* as determined in the zoning regulations;	(k) "Impact Fee" means a fee levied upon a person or a body under sub-section (2) of Section 15 of the Act for seeking permission for a higher use or activity in a lower land use in accordance with the zoning regulations;
(l) "Impact Fee" means a fee levied upon a person or a body under sub-section (2) of Section 15 of the Act for seeking permission for a higher use or activity in a lower land use in accordance with the zoning regulations;	(l) "Lay-out plan/sub-division plan" means sub-dividing of any land or part thereof into more than one plot for sale or otherwise, in which the configuration of roads, measurement of plots along with set-back lines and method of development (*e.g.* row-housing, semi-detached, detached group housing) should be shown and details of size, use, area of all the plots should be given;
(m) "Layout plan" means a sub- division plan approved by the competent authority showing division of any land or portion thereof into more than one plot or parcel for the purpose of sale or otherwise;	(m) "Land use" means the use of land for which land or building is used or intended to be used as per the provisions of master plan, the zonal development plan or the approved layout plan;
(n) "Land use" means the use of land for which land or building is used intended to be used as per the provisions of master plan or the zonal development plan or the layout plan;	(n) "Master Plan" means a plan for the development of land within the jurisdiction of the Authority prepared in accordance with the provisions of the Act:
(o) "Master Plan" means a plan for the development of land within the jurisdiction of the Authority prepared in accordance with the provisions of the Act;	(o) "Non-Built-up area" is the area other than Built-up area (Master Plan) defined above.

COLUMN-I *Existing rule*	COLUMN-II *Rule as hereby substituted*
(p) "Owner" includes any person whose name is recorded as owner of the land or building or part thereof in the records of the concerned Authority;	(p) "Owner" means a person who has legal rights over any land or building or receives rent or is entitled to receive rent in case the premises are on rent and will also include the following: (1) Any agent or person who receives rent on behalf of the owner, (2) Any agent or person who receives rent or is entrusted with the management of any land or building for religious or charitable purposes, (3) Any receiver or manager appointed by a court of competent authority who has been given the charge/authority of exercising the rights of the owner in the premises.
(q) "Section" means a Section of the Act;	(q) "Permitted" means use or activity which may be permitted in a particular land use without any condition in accordance with the zoning regulations.
(r) "Use permissible conditionally" means the use or activity which may be permitted in a particular land use subject to compliance of terms and conditions laid down in the zoning regulations;	(r) "Permitted with conditions" means the use or activity which may be permitted in a particular land use subject to compliance of terms and conditions laid down in the zoning regulations;
(s) "Use permissible generally" means use or activity which may be permitted in a particular land use without any condition in accordance with the zoning regulations;	(s) "Section" means a Section of the Act;
(t)"Use permissible with special permission" means use or activity which may be permitted in a particular land use with the approval of the Board of the Authority;	(t) "Zonal Development Plan" means a Plan formulated under Section 9 of the Act for development of zones which are part of the development area under the jurisdiction of Authority.
(u) "Zoning regulations" means zoning of land use and regulations prescribing the uses or activities permissible in different land uses in a master plan or a zonal development plan;	(u) "Zone" means any of the divisions in which a development area may be divided for the purposes of development under the Act.
(v) "Zonal Development Plan" means a plan of a zone prepared in accordance with the provisions of the Act;	(v) "Zoning regulations" means zoning of land use and regulations prescribing the uses or activities permissible in different land uses in a master plan, a zonal development plan or approved layout plan.
(w) "Zone" means any of the divisions in which a development area may be divided for the purposes of development under the Act.	
2.(2) Words and expressions, not defined in these rules but defined in the Act, shall have the meanings respectively assigned to them in the Act.	(2) Words and expressions, not defined in these rules but defined in the Act, shall have the meanings respectively assigned to them in the Act.

Amendment of Rule 3

3. In the said rules in sub-rule(1) of rule 3,-

(a) for clause (a) set out in Columnn-I below, the clause as set out in Column-II shall be *substituted,* namely:–

COLUMN-I *Existing clause*	COLUMN-II *Clause as hereby substituted*
(a) For uses or activities which are permissible in the built-up area 'generally' or 'conditionally' or 'with special permission' of the Authority.	(a) For uses or activities which are permissible in the built-up area 'generally' or 'conditionally'.

(b) for clause (f) set out in Column-1 below, the clause as set out in Column-II shall be *substituted,* namely:–

COLUMN-I *Existing clause*	COLUMN-II *Clause as hereby substituted*
(f) Areas or land parcels which do not form part of any layout plan sanctioned by the competent authority.	(f) *Omitted*

Amendment of Rule 4

4. In said rules for rule 4 set out in Column-I below, the rule as set out in Column-II shall be *substituted,* namely:-

COLUMN-I *Existing rule*	COLUMN-II *Clause as hereby substituted*
4(1) Where an application is submitted under rule 3, the impact fee shall be assessed and collected on the gross area of the land parcel on the basis of present circle rate of existing use of land issued by the District Magistrate.	4(1) Where an application is submitted under rule 3, the impact fee shall be assessed and collected on the gross area of the land parcel on the basis of presesnt circle rate of existing use of land issued by the District Magistrate. Where such rate is not available, the current residential rate determined by the Authority, shall be applicable.
(2) Assessment of impact fee for different uses or activities shall be carried out on the basis of 'impact fee co-efficient' prescribed for various land uses as given in the table below:-	(2) Assessment of impact fee for different uses or activities shall be carried out on the basis of 'impact fee co-efficient' prescribed for various land uses as given in the table below:-

Land Use Zones (Lower to Higher)

	Use/ activity (Lower to Higher)	Agriculture. Green belt/verge parks & play grounds	Public & Semi Public facilities	Traffic & Transport	Industrial	Residential	Offices	Commercial
		1	2	3	4	5	6	7
1	Agriculture. Green belt/verge parks & play grounds	NA*	NP**	NP	NP	NP	NP	NP
2	Public & Semi Public facilities	0.25	NA	NP	NP	0.25	NP	NP
3	Traffic & Transport	0.30	0.10	NA	NP	0.30	NP	NP
4	Industrial	0.40	0.25	0.25	NA	0.40	NP	NP
5	Residential	0.50	0.40	0.40	0.25	NA	NP	NP
6	Offices	1.00	0.75	0.75	0.75	0.50	NA	NP
7	Commercial	1.50	1.25	1.25	1.00	1.00	0.50	NA

* NA: Not Applicable
**NP: Not Payable

Impact fee Coefficient	Activities Use Category	BU	A/GB/ RC/HF	PSP	TT	SI/LI	R/GA	OU	MC/CTC2
	(From lowest of highest		1	2	3	4	5	6	7
1	Agriculture. Green belt/Parks/Play grounds	NP	NA	NP	NP	NP	NP	NP	NP
2	Public & Semi Public Facilities	NP	0.25 (1)	NA	NP	NP	0.25 (1)	NP	NP
3	Traffic & Transportation	NP	0.3	0.1	NA	NP	0.30	NP	NP
4	Industrial	NP	0.4 (2)	0.25 (2)	0.25 (2)	NA	0.40	NP	NP
5	Residential (Incl. Rural)	NP	0.5	0.4	0.4	0.25 (3)	NA	NP	NP
6	Office use	NP	1	0.75	0.75	0.75	0.5	NA	NP
7	Commercial	NP	1.5	1.25	1.25	1	1	0.5	NA

Where:

#	Notation	Laud Use Zone
1	BU	Build-up
2	R	Residential
3	MU	Mixed use
4	C1	Commerical 1 (Retail/CBD/SubCBD/ Bazar Street
5	C2	Commercial 2 (Wholesale/ Godown/ Storage)
6	SI	Small Industries
7	LI	Large Industries
8	OU	Office Use
9	PSP	Public and semi-public facilities
10	TT	Traffic and Transportation
11	F	Forest
12	RC	Recreational (Parks, Regional parks, Playgrounds)
13	GB	Green Belt
14	GA	Grameen Abadee
15	A	Agriculture
16	HF	Highway Facilities

Exemption from Impact fee	
Non-commercial and Charitable Activities/Uses (eligible under Income Tax Act)	(1)
Service and Cottage Industries	(2)
Group Housing for related use purposes	(3)

Symbol	
Impact fee not applicable	NA
Impact fee not payable	NP

COLUMN-I *Existing clause*	COLUMN-II *Clause as hereby substituted*
(3) Impact fee shall be calculated in accordance with the following formulae: (a) for uses or activities which are permissible 'generally' or 'conditionally': Plot Area X Circle Rate X Impact Fee co-efficient X 0.25 (b) for uses or activities which are permissible with special permission with the approval of the Board of the Authority: Plot Area X Circle Rate X Impact fee co-efficient X 0.50	(3) Impact fee for uses or activities which are permissible 'generally' or 'conditionally' shall be calculated in accordance with the following formula: Plot Area X Circle Rate X Impact Fee Co-efficient X 0.25

Amendment of Rule 5

5. In the said rules, in rule 5,-

(a) for sub-rule (1) set out in Column-I below, the sub-rule as set out in Column-II shall be *substituted,* namely:-

COLUMN-I *Existing sub-rule*	COLUMN-II *Sub-rule as hereby substituted*
(1) For all types of uses or activities, whether permissible 'generally' or 'conditionally' or 'with special permission', the Authority shall publish a notice in at least two newspapers having circulation in the development area inviting objections and suggestions from the public. The minimum duration for submission of objections and suggestions shall be 30 days from the date of publication of the notice.	(1) For all types of uses or activities, whether permisssible 'generally' or 'conditionally', the Authority shall publish a notice in at least two newspapers having circulation in the development area inviting objections and suggestions from the public. The minimum duration for submission of objections and suggestions shall be 15 days from the date of publication of the notice.

(b) for sub-rule(3) set out in Column-I below, the sub-rule as set out in Column-II shall be *substituted,* namely:-

COLUMN-I *Existing sub-rule*	COLUMN-II *Sub-rule as hereby substituted*
(3) In case of approval in respect of the uses permissible 'generally' or 'conditionally' the Vice Chairman and for the uses 'permissible with special permission' the Authority, as the case may be, shall calculate the amount of impact fee and issue demand notice within 15 days to the applicant for payment of the same.	(3) In case of approval in respect of the uses "permitted" or "permitted with conditions", the Vice-Chairman, shall calculate the amount of impact fee and issued demand notice within 15 days to the applicant for payment of the same.

Amendment of Rule 6

6. In the said rules, for sub-rule (1) of rule 6 set out in Column-I below, the sub-rule as set out in Column-II shall be *substituted,* namely:-

COLUMN-I *Existing sub-rule*	COLUMN-II *Sub-rule as hereby substituted*
(1) Subject to the provisions of the Act and these rules, the applicant shall pay the full amount of impact fee upfront as per the demand notice issued by the Vice-Chairman or the Authority, as the case may be, prior to grant of approval.	(1) Subject to the provisions of the Act and these rules, the applicant shall pay the full amount of impact fee upfront as per the demand notice issued by the Vice-Chairman, prior to grant of approval.

By order,
P. GURUPRASAD,
Pramukh Sachiv.

पी0एस0यू0पी0–ए0पी0 236 राजपत्र–2025–(727)–599 प्रतियां (डी0टी0पी0/ऑफसेट)।
पी0एस0यू0पी0–ए0पी0 6 सा0 आवास एवं शहरी नियो0–2025–(728)–1245+100=1345 प्रति (डी0टी0पी0/ऑफसेट)।